

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le 14.04.2022

ID : 089-200039642-20220406-41_2022_2-DE

**Dossier de demande de dérogation
à la règle d'urbanisation limitée**



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'EPINEUIL

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire

INTRODUCTION

Contexte juridique

La loi SRU du 13 décembre 2000 a institué la règle, dite « d'urbanisation limitée » ou encore « des 15 kms », pour inciter les collectivités locales à élaborer un SCoT. Elle a successivement été modifiée par la loi Urbanisme Habitat du 02/07/2003 et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

Le dispositif a été renforcé par la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 afin d'accroître la maîtrise de l'étalement urbain et inciter plus fortement à l'élaboration de SCoT, moyen privilégié de modération de la consommation d'espace grâce à la mise en cohérence des politiques sectorielles qu'il implique. Cette règle, codifiée à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme impose que les communes proches d'une agglomération importante ou du rivage de la mer soient soumises à dérogation lors d'une ouverture à l'urbanisation ou d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Précédemment limitée aux communes situées à moins de 15 kms de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants, à compter du 1^{er} janvier 2017 cette règle s'applique à l'ensemble des communes.

Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme permet de déroger à l'article L. 142-4 sous certaines conditions : *« la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*

Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune d'Epineuil a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. La présente demande s'inscrit à ce titre et dans le cadre défini par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

CONTEXTE TERRITORIAL

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le précédent document d'urbanisme, le POS approuvé en 1991 fixait d'ores et déjà des grandes orientations à respecter pour la commune. La mise en application de ce document a nécessairement généré une consommation foncière sur le territoire communal.

Le bilan foncier du POS dresse le constat d'une artificialisation estimée à hauteur de 7,37 ha. Plus de 60 logements sont ainsi apparus sur le finage. L'urbanisation de la commune s'est ainsi faite pour bonne partie sur les franges, notamment au Sud-Est du noyau bâti et au Sud-Ouest.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune à l'échéance des 15 prochaines années intègre une dimension de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses.

Bilan :

Bilan du POS	Projection pour la période 2016-2031 :
60 nouvelles constructions d'habitation, une moyenne annuelle de plus de 2,7 logements	Scénario avec une 44 nouveaux logements, soit environ 3/an
Densité moyenne de 7,6 logements par hectare	Densité moyenne programmée à 12 logements par hectare pour les zones d'extension
7,3 hectares d'espaces agricoles et naturels consommés depuis l'approbation du POS Soit 3000m ² consommés chaque année	2,1 hectares d'espaces agricoles et naturels amenés à être consommés avec le PLU Soit 1500m ² consommés chaque année

La demande de dérogation

La demande de dérogation concerne à la fois la zone d'extension (1AU) et les OAP ainsi que les parcelles non aménagées au sein de la zone, U, trop grandes ou périphériques pour être considérées comme de simples dents creuses.

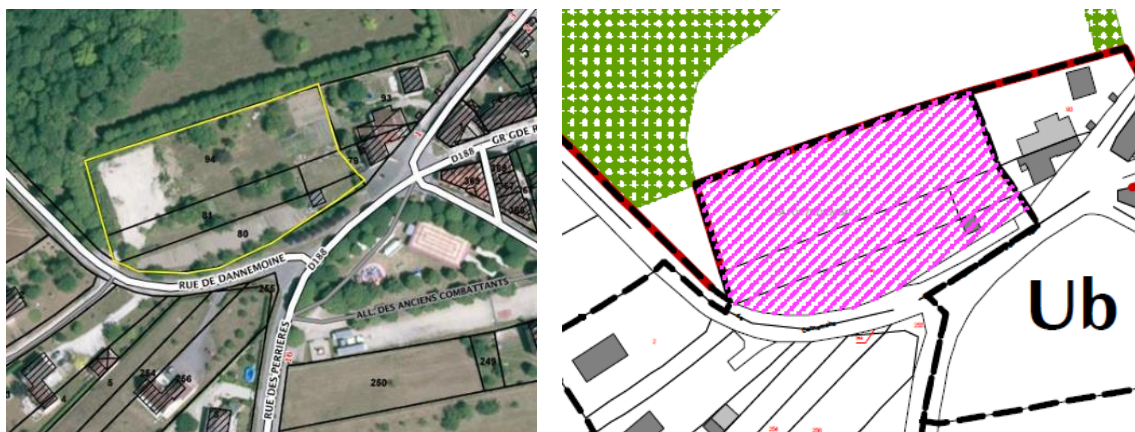
SECTEUR SOUMIS A DEROGATION

Superficie : 0,5 ha

Parcelles cadastrales : 94 ; 81 ; 80 ; 79.

Classement dans le projet de PLU : Ub ; son aménagement est règlementé par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1

Localisation et proximité : Cet espace est situé à proximité immédiate du cœur du village et des principaux équipements publics, le long de la Route de Dannemoine et à proximité de l'espace du Pâtis. Bordée par un mur sur toute sa partie Nord, cette emprise principalement propriété de la commune d'Epineuil est partiellement mise à disposition pour du jardinage. La partie Est, est quant à elle dévolue aux dépôts de la commune.



Zoom sur le secteur : plan cadastral, photo aérienne et extrait du zonage du PLU

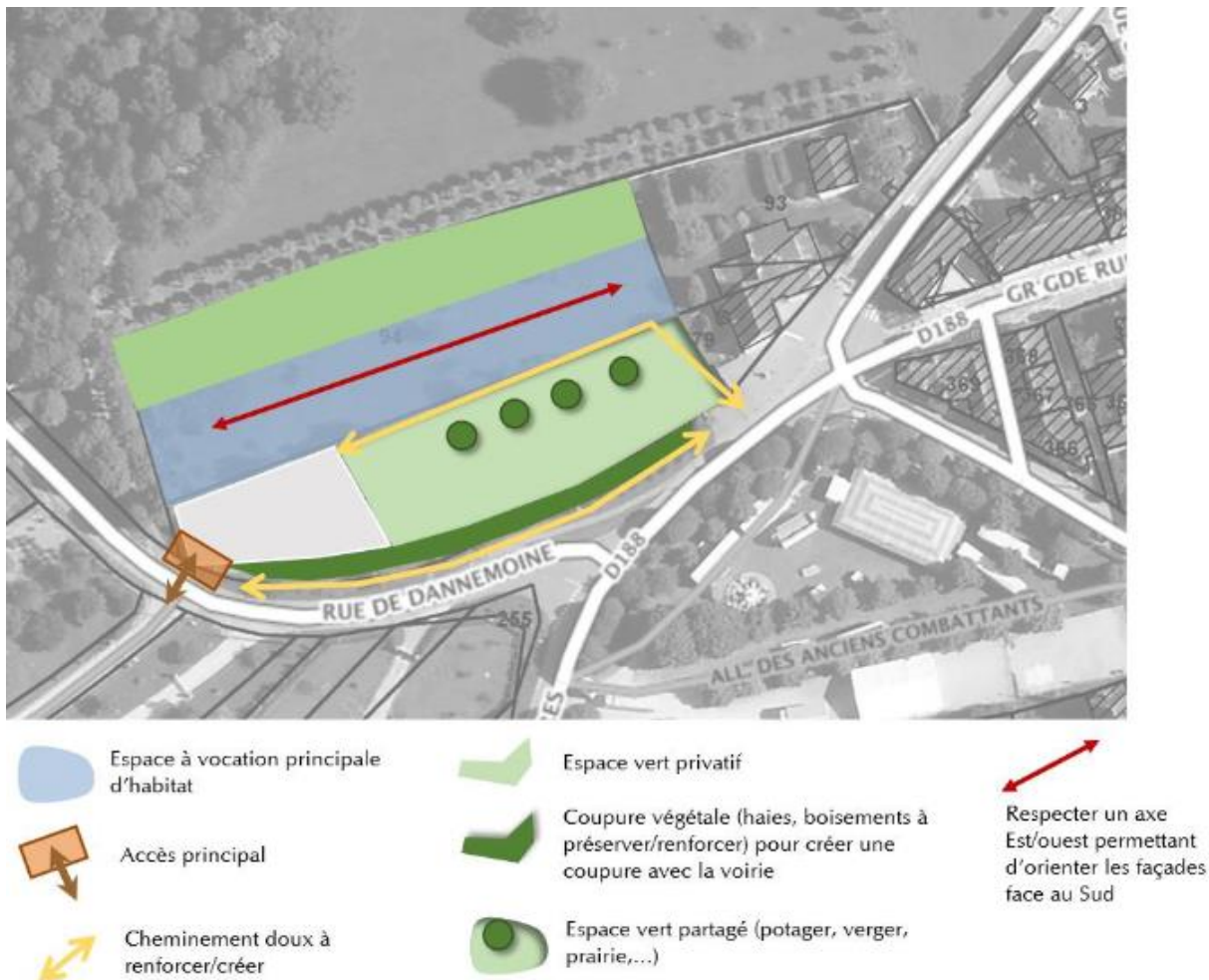
Impact sur l'environnement et les continuités écologiques : L'état initial de l'environnement ne recense pas ce secteur comme sensible en matière de réservoir ou de corridor écologiques. L'OAP vise à réduire l'impact que pourrait avoir son urbanisation sur l'environnement par le développement des liaisons douces (qui permettent notamment de se diriger vers le centre du village et le Pâtis) ainsi que par le maintien de la végétation linéaire.

Impact paysager : L'OAP vise à une bonne intégration du secteur. Ainsi elle impose la réalisation de coupures végétales pour créer une rupture avec la voie. Une transition entre espaces urbanisés et agricoles est ainsi permise. De plus, des espaces verts partagés accompagnent l'intégration paysagère.

Impact sur l'activité agricole : Aucun espace agricole n'est consommé, les terres de type cultivées, jachères et vignes ne sont pas impactées par le projet.

OAP n°1 :

Projet : Conformément aux orientations du PADD, une attention particulière doit être portée à l'intégration des futurs logements dans l'existant notamment en ce qui concerne les connexions avec leur environnement. Ce secteur restant de taille mesurée, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est en capacité d'assurer une urbanisation harmonieuse des espaces encore libres, notamment de la prolongation du lotissement du Château Feuillet.



Sur l'ensemble du projet, les espaces verts, qu'ils soient privés ou partagés, occupent davantage d'espace que le secteur dévolu à l'habitat. Ce dernier se concentre exclusivement sur la parcelle 94 et la partage avec les espaces verts privés.

Aménagement : L'espace d'habitat devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Densité des logements : La commune souhaite fixer le seuil minimal de 12log/ha afin de contribuer à une politique de densification sur son finage. 4 à 5 logements pourront être accueillis.

Espace vert : la majeure partie du projet est occupée par des espaces verts. L'habitat est enserré entre deux bandes vertes.

Accès, voirie et liaisons douces : Le principal accès se fera par la Rue de Dannemoine, au Sud-Ouest du projet. Une amorce de cheminement piéton borde actuellement une partie du site. En matière d'organisation interne, il serait possible de prévoir un espace de stationnement des véhicules en entrée

du site, et d'envisager des circulations uniquement piétonnes sur le reste du périmètre de projet. Un second accès (piéton) serait également à prévoir afin de créer une réelle liaison avec le village et les différents équipements présents à proximité (la mairie et l'école sont proches du site, à moins de 250m).

Intégration paysagère : Tout projet d'aménagement se devra de prendre en compte les arbres déjà existants, permettant ainsi de favoriser un verdissement effectif de cet espace dès sa réalisation. Le verger présent le long de la rue de Dannemoine sera préservé en tant qu'espace tampon facilitant l'intégration paysagère du bâti.

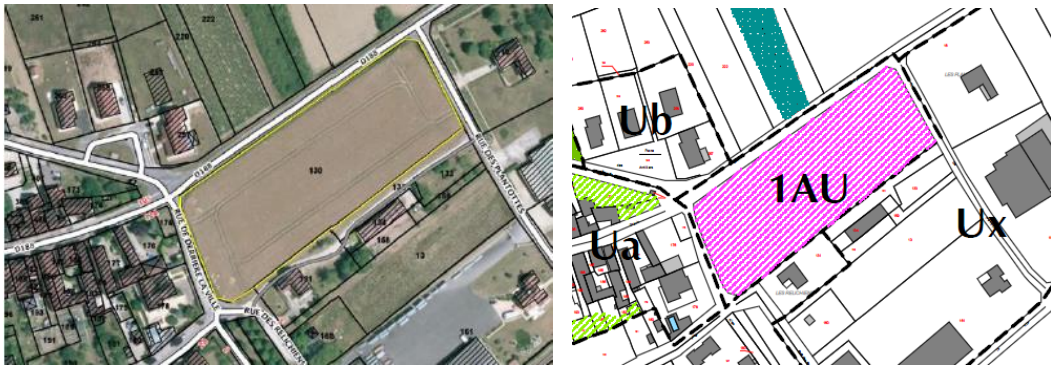
Stationnement : Un espace de circulation et de stationnement est prévu dans la continuité de l'accès principal.

Superficie : 0,83 ha

Parcelle cadastrale : 130

Classement dans le projet de PLU : 1AU ; son aménagement est règlementé par l'OAP n°2.

Localisation et proximité : Situé en entrée d'agglomération, cet espace est actuellement occupé par une parcelle cultivée et bordé par la RD188 qui permet d'accéder au village. Une légère déclivité Est-Ouest est à noter, au sein d'un environnement relativement ouvert. Ce dernier est composé d'emprises agricoles, notamment au Nord, de maisons d'habitation à l'Est et au Sud. L'ouest laisse apparaître les espaces urbanisés plus denses du cœur du village.



Impact sur l'environnement et les continuités écologiques : L'état initial de l'environnement ne recense pas ce secteur comme sensible en matière de réservoir ou de corridor écologiques. L'OAP vise à réduire l'impact que pourrait avoir son urbanisation sur l'environnement par le développement des liaisons douces (qui permettent notamment de se diriger vers le centre du village et le Pâtis) ainsi que par le maintien de la végétation linéaire.

Impact paysager : L'impact paysager a vocation à être atténué grâce au positionnement du site, en intégration de la trame bâtie actuelle. L'armature urbaine est respectée, les projets de construction ne compromettent pas le capital paysager de la commune. De plus, la réglementation veillera à encadrer la volumétrie et les caractéristiques architecturales du bâti.

Impact agricole : Le projet va générer la consommation d'une surface agricole de 0,83 ha

OAP n°2 :

Projet : L'objectif, pensé au regard de la situation paysagère et urbaine, est de soumettre l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement de type lotissement. Le cadre paysager sera intégré en encadrant les clôtures, en incitant au verdissement et à la plantation. Une vigilance est maintenue au droit de la RD188.



Aménagement : L'espace d'habitat fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Densité de logements : La commune souhaite optimiser l'utilisation de la ressource foncière. L'objectif de 12 logements à l'hectare s'applique. Une dizaine d'habitations sont prévues sur le secteur.

Espace vert : Une coupure végétale sera à créer, notamment afin d'isoler l'opération de la route à proximité et de contribuer à l'harmonisation paysagère ambiante.

Accès, voirie, et liaisons douces : Une logique sécuritaire prévaut. Ainsi, le caractère routier de la RD188 est reconnu. Afin d'éviter de générer des situations potentiellement dangereuses, un maillage interne sera privilégié. Cet axe veillera à desservir l'intégralité des habitations présentes au sein du secteur. De plus, le traitement de la voirie veillera à conserver des dimensionnements modérés.

Intégration paysagère : Les hauteurs seront limitées au sein de cette emprise. Le respect d'une orientation Est-Ouest sera privilégié, au même titre que les ouvertures vitrées en façade Sud. Le traitement des toitures et des clôtures veillera à ne pas altérer l'environnement paysager et à s'y insérer.

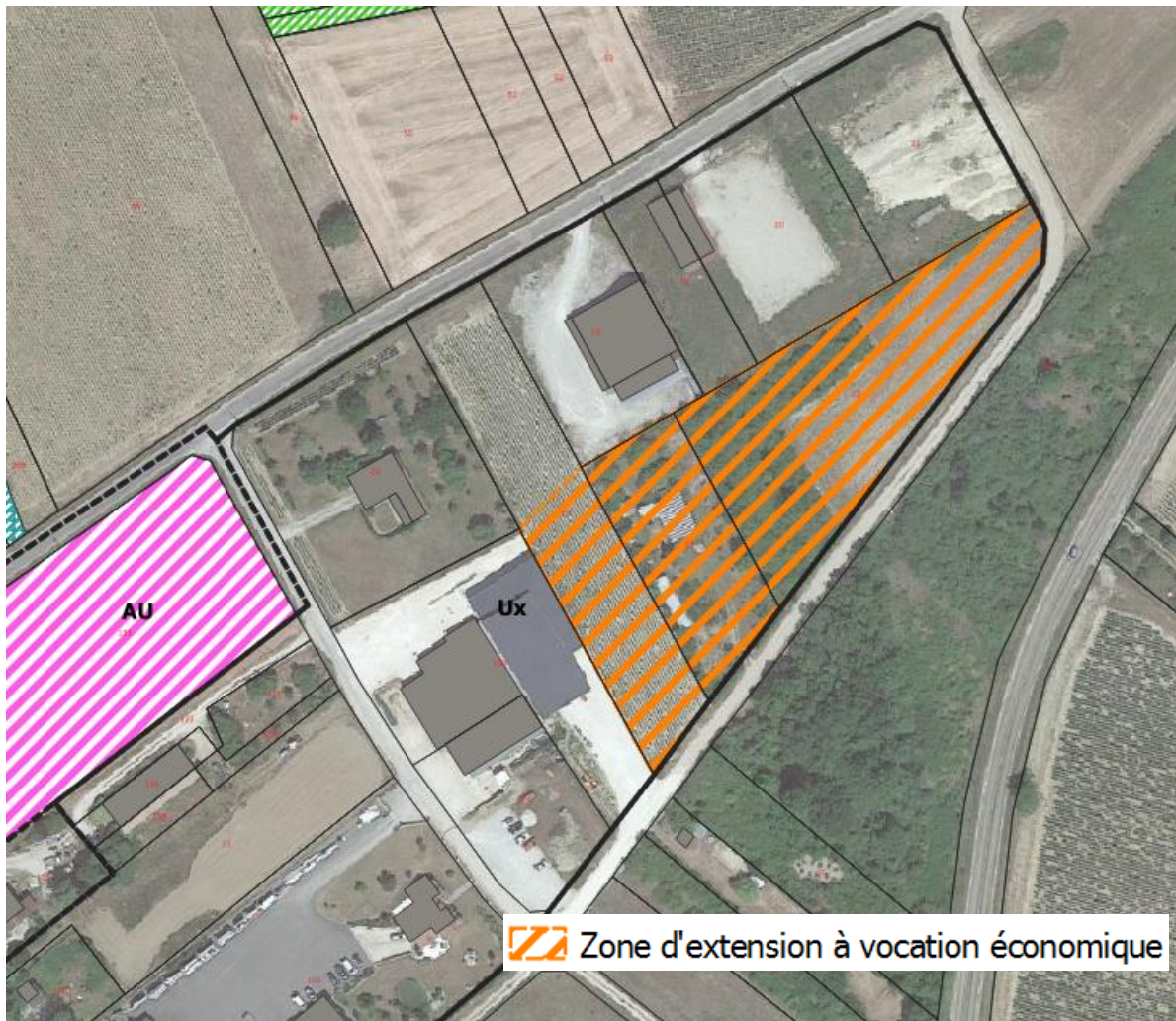
Stationnement : Le stationnement se fera de façon individuelle, au sein des parcelles.

Superficies : 0,8 ha.

Parcelles cadastrales : ZC 17, 22, 23.

Classement dans le projet de PLU : Ux

Localisation et proximité : Les secteurs Ux représentent l'activité économique d'Epineuil. La zone économique située à l'extrême Est est principalement entourée de parcelles agricoles, dont des vignes (secteur des Valnoirs). Une jonction avec la RD188 est présente sur toute la façade Nord de la zone. Le secteur le plus au Nord est localisé entre les Croués et le Petit Quincy.



Impact sur l'environnement et les continuités écologiques : L'état initial de l'environnement ne recense pas ce secteur comme sensible en matière de réservoir ou de corridors écologiques. L'impact de l'extension sur cette thématique est nul.

Impact paysager : L'impact paysager reste limité compte tenu de l'intégration des infrastructures à venir au sein de l'armature des zones existantes. Les constructions respecteront les prescriptions édictées par le règlement qui veille à une harmonisation avec les structures d'ores et déjà existantes.

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le 14.04.2022

ID : 089-200039642-20220406-41_2022_2-DE

Impact agricole : Une faible consommation de terres agricoles est à envisager sur la zone, 0,4 ha sont ainsi potentiellement concernés. Etant donné leur localisation entourée de bâtiments d'activité au Nord et à l'Ouest et cerné par un chemin à l'Est et au Sud, l'intérêt agronomique de ces espaces est faible et ne constitue donc pas une perte majeure pour cette activité.